

**COMISIÓN DE USO DE SUELO
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Uso de Suelo, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante escrito de prueba presentado por la señora María del Socorro Bejarano Castillo, dentro del juicio de partición No. 17320-2005-1022, a fojas 149 del expediente, solicita en el acápite II lo siguiente: *"Dígnese disponer se envíe todo lo actuado dentro del proceso, al Distrito Metropolitano de Quito, a fin de que [sic] emita informe favorable respectivo para la partición de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización"*.

1.2.- Mediante Oficio No. 1091-FM-JVCP de 12 de noviembre de 2013, a fojas 147 del expediente, el ex Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha corre traslado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con las copias del juicio de partición en referencia.

1.3.- Mediante providencia de 05 de mayo del 2014, dictada dentro del juicio en referencia, a fojas 146 reverso del expediente, el ex Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha dispone: *"(...) oficiase al Distrito Metropolitano de Quito, conforme lo solicitado y se ha proveído en la etapa de prueba."*

1.3.- En sesión ordinaria realizada el 26 de junio de 2017, la Comisión de Uso de Suelo, analizó la referida providencia y solicitud, para pronunciarse sobre la factibilidad de subdivisión del predio materia del juicio de partición en referencia.

2.- INFORMES TÉCNICOS:

2.1.- Mediante Memorando UGT-2017-062 de 20 de abril de 2017, a fojas 140 del expediente, el Arq. Galo Cruz, Director Metropolitano de Gestión del Territorio, de la Administración Zonal La Delicia, emite su informe técnico, el que en su parte pertinente manifiesta lo siguiente:

"(...) Al respecto debo informar lo siguiente, una vez que la Ordenanza 160, Art. (79) señala los casos en que se puede compensar la contribución de áreas verdes para subdivisiones, el administrado podrá requerir de la Entidad Colaboradora, el certificado de aprobación técnica del fraccionamiento, tomando en cuenta que el área de contribución del 15% es menor al lote mínimo del sector (...)"

3. INFORME LEGAL.-

3.1.- Mediante Memorando No. DJ-2017-304, de 25 de abril de 2017, a fojas 141 del expediente, el Sr. Fausto Mantilla de la Dirección Jurídica de La Administración Zonal La Delicia emite informe legal en el que en su parte pertinente señala:

"(...) esta Dirección Jurídica emite informa favorable para la compensación para subdivisiones, tomando en consideración que el área de contribución de áreas verdes públicas del 15% es menor al lote mínimo. (...)"

3.2.- Mediante oficio en referencia al expediente No. 2015-1952, de 18 de agosto de 2015 a fojas 121-122 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:

"(...) Procuraduría Metropolitana es del criterio que no es procedente el requerimiento de compensación con el pago de dinero por la exoneración del área verde, por cuanto la compensación que establece el artículo 424 del COOTAD (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-i-2014), es en el evento de que la superficie de terreno a divise no supere los mil metros cuadrados, lo cual no corresponde al presente caso.

Cabe puntualizar que la disposición legal contenida en el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, se refiere a la partición de un inmueble que se genera cuando el juez dentro de un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio emite una sentencia sobre una parte de la totalidad del predio"(...)"

3.3.- Mediante oficio en referencia al expediente No. 2015-1952, de 07 de junio de 2017 a fojas 144-145 del expediente, el Dr. Edison Yépez Vinueza, Subprocurador Metropolitano (E), emite su informe legal, el mismo que luego del análisis de las consideraciones técnicas y jurídicas, en su parte pertinente señala:


"(...) Procuraduría Metropolitana reconsidera el criterio emitido mediante Oficio Expediente No. 2015-1952 de 18 de agosto de 2015, emitiendo criterio legal favorable para la compensación en valor monetario por el equivalente del 15% de área verde del inmueble de propiedad de la señora María Socorro Bejarano Castillo y otros (...)"


4.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

La Comisión de Uso de Suelo, luego de analizar el expediente en sesión ordinaria realizada el 26 de junio de 2017, acogiendo el informe técnico de la Administración Zonal La Delicia y los informes jurídicos emitidos por la Administración Zonal La Delicia y Procuraduría Metropolitana; con fundamento en los artículos 57 literal x), 326, 424, 472 y 473 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, el artículo 79 reformado de la Ordenanza Metropolitana No. 172 emite **DICTAMEN FAVORABLE**, a la petición formulada por la señora María Socorro Bejarano Castillo para que el Concejo Metropolitano autorice la subdivisión del predio No. 89441, ubicado en la parroquia Cotocollao, tomando en consideración que de conformidad con el Art. 79 de la Ordenanza Metropolitana No. 172 y su reforma se permite la compensación monetaria de la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, cuando el área de contribución del 15% es menor al lote mínimo del sector, contribución que se establecerá proporcionalmente a los derechos y acciones que cada copropietario posee sobre el inmueble antes indicado.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano, salvo su mejor criterio.


Atentamente,


Abg. Sergio Garnica Ortiz
Presidente de la Comisión
de Uso de Suelo


Sr. Jorge Albán
Concejal Metropolitano


Sr. Marco Ponce
Concejal Metropolitano


Msc. Patricio Ubidia
Concejal Metropolitano

Secretaría General del Concejo			
Elaborado por:	Abg. Yessenia Venegas	Asesor Legal de la Secretaría	
Revisión votación:	Verónica Loachamín	Secretaria de la Comisión	Fecha: 28-06-2016
Revisado por:	Abg. Jaime Morán Paredes	Prosecretario del Concejo	

(2015-137185)



DRA. AIDA VASQUEZ

ABOGADA

Manuel Larrea N12-43 y Santa Prisca 3er piso oficina 301

Telefs. 0984001911 0990990975 2958020

1022/2005 Dr. Fernando Moposita

SEÑOR JUEZ VIGESIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA

MARIA DEL SOCORRO BEJARANO CASTILLO, en el juicio de **PARTICION**, que sigo en contra de **SEGUNDO MANUEL MARTINEZ, TERESA CUZCO, CARLOS ANIBAL CADENA MENA** y **TERESA DE JESUS ROSERO QUIROZ**, dentro del término de prueba que decurre con notificación contraria, solicito la práctica de las siguientes diligencias:

I

Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte todo cuanto de autos me sea favorable, en especial lo expuesto en la audiencia de conciliación.

II

Dígnese disponer se envíe todo lo actuado dentro del proceso, al Distrito Metropolitano de Quito, a fin de emita informe favorable respectivo para la partición de conformidad con el Art. 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

III

Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte el informe pericial presentado por el Ing. JOSE GUSTAVO ROJAS A, constantes de fs. 61 a 65.

IV

Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte los certificados otorgados por el señor Registrador de la Propiedad, adjuntos al proceso, con el que demuestro los porcentajes que son propietarios los demandados **SEGUNDO MANUEL MARTINEZ, TERESA CUZCO, CARLOS ANIBAL CADENA MENA** y **TERESA DE JESUS ROSERO QUIROZ**.

V

Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte la Escritura Pública de compraventa otorgada por los señores Eliecer Vallejo y Clara Guerrón de Vallejo, a favor de la compareciente **MARIA BEJARANO CASTILLO**, de fecha

15 de junio de 1993, ante el Notario Décimo Segundo Dr. Jaime Nolivos, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 25 de junio de 1993. Y el Certificado conferido por el señor Registrador de la Propiedad, con el que demuestro que soy propietaria del 27.12% de derechos y acciones fincados en el lote de terreno signado con el No. 154.

VI

Que se reproduzca y se tenga como prueba de mi parte Escritura de compraventa realizada por los señores Eliecer Vallejo y Clara Guerrón de Vallejo, a favor de los señores Segundo Manuel Martínez y Teresa Cuzco, mediante Escritura Pública celebrada el 4 de abril de 1977, ante el Dr. Rodrigo Salgado Valdez, Notario Décimo Primero del cantón Quito, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 29 de junio de 1977, con la que demuestro que cuando compraron los demandados los derechos y acciones equivalentes al 22,88 % fincados en el lote No. 154, aceptaron la cláusula El precio, que reza: "... - Las partes convienen expresamente en que si en el futuro se realiza la partición del lote descrito y particularizado en los antecedentes, previa autorización del Municipio de Quito, se adjudicará a los cónyuges Segundo Manuel Martínez Panchi y Teresa Cuzco de Martínez un área de **QUINIENTOS SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS**,..... entendiéndose que esta área tendrá once metros de frente por cincuenta y dos metros de fondo..." Las mayúsculas y negrillas son mías, esta área corresponde al 22,88% de derechos y acciones, fincados en el lote número 154, en el presente caso, los señores Segundo Manuel Martínez y Teresa Cuzco, actualmente la distribución y áreas del inmueble que poseen corresponde al 23,41% equivalente a 585,00 metros cuadrados.

VII

Rechazo e impugno toda la prueba actuada o que llegare la contraparte por falsa, ajena a la Litis e improcedente.

Practicadas que sean estas diligencias, se servirá ordenar se incorpore a los autos y se tenga como prueba de mi parte.

Debidamente facultada, suscribe su Abogada Defensora Dra. Aida Vásquez.

No. 17320-2005-1022

Presentado en Quito el día de hoy miércoles veinte y ocho de agosto del dos mil trece, a las once horas y cincuenta y seis minutos, sin anexos. Certifico.


ABOGADA
M.B.A. U.C. U.A.P.

DRA. MERCY CRIOLLO
SECRETARIA

JUZGADO VIGESIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA

Quito, 12 de noviembre de 2013
Oficio Nro. 1091- FM - JVCP.

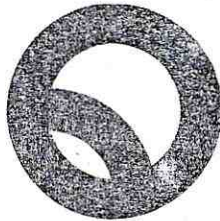
Señor(es).
DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Me permito remitir a usted: fotocopias certificadas del Juicio de Partición signado con el Nro. 1022-2005-Ab.FM, seguido por la señora María del Socorro Bejarano Castillo; en contra de Carlos Aníbal Cadena y otros; a fin que tome nota del escrito de fecha 28 de agosto del 2013, fs. 116 y 116vta; sobre el cual a recaído la providencia de fecha 28 de agosto del 2013.

Lo que comunico a Usted, para los fines de Ley.

Atentamente;


DRA. MERCY CRIOLLO B.
SECRETARIA



Administración Zonal
La Delicia

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

ADMINISTRACION MUNICIPAL ZONA LA DELICIA

Proceso No. 1022-2005-FM

SEÑOR JUEZ VIGESIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA:

Dr. Fausto Manilla Herrera, Subprocurador Zonal (e), del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en el Juicio de Partición No. 1022-2005-FM, que sigue MARIA DEL SOCORRO BEJARANO CASTILLO en contra de CARLOS ANIBAL CADENA Y OTROS, atendiendo su oficio No. 1091-FM-JVCP de 12 de noviembre del 2013, digo:

Que las partes para obtener el acto administrativo de fraccionamiento, deberán cumplir con los requisitos y trámite que contempla la Ordenanza No. 172 y reformatoria No. 0432.

Para notificaciones que nos corresponda en la presente causa señalo el Casillero Judicial Electrónico municipio.zonadelicia17@foroabogados.ec y la casilla judicial 4511 del Palacio de Justicia de Quito


Dr. Fausto Manilla H.
Subprocurador Zonal (E)
Mat. 4658 C. A. P.

No. 17320-2005-1022

Presentado en Quito el día de hoy martes tres de diciembre del dos mil trece, a las trece horas y diez minutos. Adjunta: 2 FOJAS. Certifico.

DRA. MERCY CRIOLLO BENAVIDEZ
SECRETARIA

VEGAW id: 3756329

www

REPUBLICA DEL ECUADOR
www.funcionjudicial-pichincha.gob.ec

Juicio No: 17320-2005-1022

Casilla No: 3469

Resp: AB. FERNANDO MOPOSITA OÑO

Quito, lunes 5 de mayo del 2014

A: BEJARANO CASTILLO MARIA DEL SOCORRO

Dr./Ab.: DRA. AIDA VÁSQUEZ RODRÍGUEZ

En el Juicio Especial No. 17320-2005-1022 que sigue ALCALDE Y PROCURADOR DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, BEJARANO CASTILLO MARIA DEL SOCORRO en contra de CADENA MENA CARLOS ANIBAL, FANNY ALICIA MARTINEZ LOZADA, MARIA TERESA CUZCO PILCO, MARTINES PANCHI SEGUNDO MANUEL, ROSERO QUIROZ TERESA DE JESUS, hay lo siguiente:

JUZGADO VIGESIMO DE LO CIVIL DE PICHINCHA.- Quito, lunes 5 de mayo del 2014, las 09h40.- Agréguese al proceso los escritos presentados y anexos adjuntados.- En lo principal, atenta la petición que antecede, ofíciase al Distrito Metropolitano de Quito, conforme han solicitado y se ha proveído en la etapa de prueba.- Téngase en cuenta la casilla judicial y correo electrónico señalada para posteriores notificaciones.- Notifíquese.- f).- DR. FERNANDO LANDAZURI SALAZAR, JUEZ.

Lo que comunico a usted para los fines de ley.

DRA. MERCY CRIOLLO BENAVIDEZ
SECRETARIA



Pocho
20-4-2017



MEMORANDO UGT-2017-062
DM Quito, 20 de Abril del 2017

PARA: Dr. Fausto Mantilla.
DIRECCION JURIDICA
DE: Arq. Galo Cruz.
GESTION DEL TERRITORIO

ASUNTO: Informe técnico sobre petición Sra. María Bejarano

En atención al Oficio N° SG 1017, que solicita el informe técnico y legal respecto al pedido formulado por la Sra. Maria del Socorro Bejarano dentro del juicio de partición N° 17320-2005-1022, seguido en Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha a fin, que de conformidad con lo previsto en la Ordenanza Metropolitana N° 172 y sus reformas, entre ellas lo previsto en la Ordenanza Metropolitana N° 160 sancionada el 6 de Abril del 2017.

Al respecto debo informar lo siguiente, una vez que la Ordenanza 160, Art. (79) señala los casos en que se puede compensar la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, el administrado podrá requerir de la Entidad Colaboradora, el certificado de aprobación técnica del fraccionamiento, tomando en cuenta que el área de contribución del 15 % es menor al lote mínimo del sector.

Por tal razón se envía el expediente completo para que emita el criterio legal correspondiente y se envíe directamente a la secretaria del consejo de manera urgente.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Arq. Galo Cruz
GESTION DEL TERRITORIO

Elaborado por:	G.Cruz	UGT	2017-04-20	
----------------	--------	-----	------------	--

Anexo: Expediente Completo en 138 fojas útiles.
CC.



ADMINISTRACIÓN ZONAL LA DELICIA

MEMORANDO No. DJ-2017-304
DJ Quito, 25 de abril 2017

PARA: Humberto Almeida De Sucre.
Administrador Zona la Delicia.

DE: Fausto Mantilla.
Dirección Jurídica.

GDOC: 2015-137185

ASUNTO: Criterio legal.

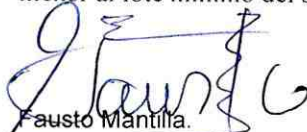
En relación al expediente ingresado a esta Administración Zonal con Ticket GDOC 2015-137185, que se refiere al pedido formulado por la señora María del Socorro Bejarano Castillo, dentro del Juicio de Partición N0- 17320-2005-1022, seguido en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, hoy Unidad Especializada Tercera de la Familia; Mujer Niñez y Adolescencia del cantón Quito al respecto me permito manifestar lo siguiente:

De conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 172, y sus reformas previstas en la "Ordenanza Metropolitana 160, en su Art 79, Supuestos en el que la contribución de áreas verde públicas, para subdivisión puede ser compensada.-

1.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos.

b.- Si el porcentajes de contribución es menor al lote mínimo establecido en la Zonificación Vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15 % como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo".

Por las consideraciones expuestas y sobre la base del informe técnico constante en el memorando UGT-2017 UGT-2017-062 de 20 de abril del 2017, esta Dirección Jurídica emite informe favorable para la compensación de la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, tomando en consideración que el área de contribución del 15 % es menor al lote mínimo del sector.


Fausto Mantilla.

DIRECCION JURIDICA

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	P. Galindo	D.J.	2017-04-25	
Revisado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-04-25	
Aprobado por:	F. Mantilla	D.J.	2017-04-25	

Adj Exp: 2015-137185

Comisión

7.07/09/15

2015 - 137 185



PROCURADURÍA METROPOLITANA

122
CIEN TO
VENTIDOS

Ref. Expediente No. 2015-1952

Licenciado
Sergio Garnica Ortiz
CONCEJAL METROPOLITANO
Presente.-

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS 18 AGO 2015
QUITO ALCALDÍA	04 SEP 2015 FIRMA RECEPCIÓN: JR NÚMERO DE HOJA: 17.02

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A004 de 12 de febrero de 2015 y delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, mediante memorando No. 02 de 26 de febrero de 2015, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (E) para emitir el siguiente informe legal:

I. PETICIÓN:

Mediante Oficio No. 411-SGO-CMQ-2015 de 10 de julio de 2015EPMAPS-GJ-, el señor Sergio Garnica, Concejal Metropolitano, solicita criterio jurídico para conocimiento de la Comisión de Uso de Suelo, respecto al caso de la señora María del Socorro Bejarano, quien solicita se le permita compensar con el pago de dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, según lo que dispone la Ordenanza 432.

II. INFORMES TÉCNICOS:

2.1. Mediante Oficio No. STHV-DMGT 1457 de 6 de abril de 2015, EL ARQUITECTO Hugo Chacón Cobo, Director Metropolitano de Gestión Territorial de la Secretaria de Territorio, en su parte pertinente manifiesta: "[...] en el presente caso no se adquiere la propiedad mediante la figura jurídica de la prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, que se refiere el artículo 77 de la Ordenanza 432; sino se propone la partición judicial, de un predio de una superficie total de 2.500m2, el cual se adquirió en derechos y acciones determinándose de esta manera que supera los mil metros que estable el COOTAD, para que la administrada pueda compensar con pago en dinero, por lo que en estricto derecho corresponde la contribución del 15% de área verde a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, coincidiendo de esta manera con el criterio otorgado por la Entidad colaboradora."

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECIBO F. Garnica
QUITO ALCALDÍA	FECHA: 14-08-2015 HORA: 9:18
	FIRMA: [Firma]

2.2. La abogada Lesette Ron Zambrano, Asesora Jurídica de la Entidad Colaboradora – ECP del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Provincia del Pichincha, en su Informe Jurídico No. 159-ECP-AJ-2014, dice: “... al amparo de las normas legales citadas en párrafos precedentes, y del análisis del caso, esta Asesoría Jurídica emite su informe legal desfavorable, en vista de que debe cumplir con lo siguiente: Debe contribuir con el 15% de área verde a favor del Municipio, de conformidad con lo establecido en el COOTAD...”

III. BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su artículo 424 (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014), dice:

“En la división de suelo para fraccionamiento y urbanización, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento (15%) y máximo el veinticinco por ciento (25%) calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunales, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con los casos y porcentajes, que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo.”

La Ordenanza Metropolitana No. 172, en su artículo. ... (77), numeral cuarto, dice:

“4. De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Metropolitano de Quito. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en este Libro.”

El artículo 1, de la Ordenanza Metropolitana 432, Reformatoria de la Ordenanza



Metropolitana 172, modifica el artículo innumerado 77 de la siguiente forma:

“En el artículo... (77), “Áreas verdes y áreas de equipamiento comunal”, numeral 1, literal a), elimínense los términos “de expansión urbana”; en el numeral 3, elimínese el texto: “regularización de asentamientos humanos consolidados, partición administrativa”; y, en el numeral 4, agréguese como segundo inciso el siguiente:

“En este tipo de partición judicial de conformidad a lo estipulado en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se deberá calcular el porcentaje de la contribución correspondiente para áreas verdes y equipamiento comunal, tomando en cuenta solamente la superficie adquirida mediante disposición judicial y de conformidad con la normativa metropolitana vigente”

IV. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

La administrada argumenta que el área de terreno producto de la partición no supera los mil metros cuadrados, por lo que no debería contribuir el 15% de área verde. Así mismo, solicita que se le exonere de la contribución del 15% de áreas verdes y se le conceda la compensación con el pago en dinero.

Al respecto, es necesario aclarar que el inciso segundo del artículo 424 del COOTAD, exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales “*si la superficie de terreno a dividirse no supera los mil metros cuadrados*”; la norma no se refiere al área ya dividida producto de la partición, se refiere a la superficie de terreno a dividirse.

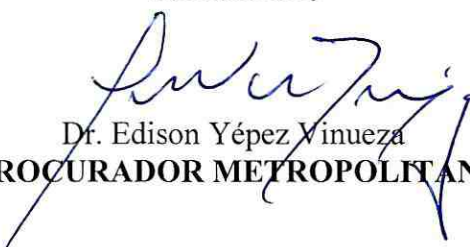
Como bien se manifestó anteriormente, la contribución como mínimo del 15% de área verde y comunal es de la superficie del inmueble a dividirse. En tal sentido, es necesario dejar en claro que la contribución del 15% de área verde y comunal no es sobre la superficie obtenida producto de la partición, por ende, la contribución de área y verde y comunal estará de acuerdo al porcentaje de derechos y acciones que ostente para la partición.

Por otro lado, el artículo 424 del COOTAD, no establece la exoneración de la contribución de áreas verdes y comunales y menos la compensación con el pago de dinero por dicha exoneración. La compensación establecida en la norma antes referida con el pago en dinero según el avalúo catastral, es en el evento de que la superficie de terreno a dividirse no supere los mil metros cuadrados.


Por lo expuesto, tomando en consideración la documentación y normativa analizada, Procuraduría Metropolitana es del criterio que no es procedente el requerimiento de compensación con el pago de dinero por la exoneración del área verde, por cuanto la compensación que establece el artículo 424 del COOTAD (Sustituido por el Art. 32 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I-2014), es en el evento de que la superficie de terreno a dividirse no supere los mil metros cuadrados, lo cual no corresponde al presente caso.

Cabe puntualizar que la disposición legal contenida en el inciso final del artículo 77 de la Ordenanza Metropolitana No. 172, se refiere a la partición de un inmueble que se genera cuando el juez dentro de un juicio de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio emite una sentencia sobre una parte de la totalidad de un predio.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto el expediente completo.

	Nombres	Fecha	Firma/Sumilla
Elaborado por:	Patricio Guerrero.	04-08-2015	

Comisión Usos Suelo 25/06/2017



PROCURADURÍA METROPOLITANA

Ref. Expediente No. 2015-1952
GDOC: 2015-137185

Abogado
Diego Cevallos

07 JUN. 2017

SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Presente

De mi consideración:

De conformidad con la Resolución A 004 de 12 de febrero de 2015 y la delegación efectuada por el Procurador del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (e), mediante el Memorando No. 05 de 08 de agosto de 2016, quien suscribe es competente, en calidad de Subprocurador Metropolitano (e) para emitir el siguiente criterio legal:

I. PETICIÓN:

Mediante Oficio No. SG 1313 de 12 de mayo de 2017, la Secretaría General del Concejo Metropolitano, por disposición del concejal Sergio Garnica, Presidente de la Comisión de Uso de Suelo, solicita informe legal, respecto del pedido formulado por la señora María del Socorro Bejarano Castillo, dentro del juicio de partición No. 17320-2005-1022, seguido en el Juzgado Vigésimo de lo Civil de Pichincha, hoy Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

II. ANTECEDENTES:

La Procuraduría Metropolitana mediante Oficio Expediente No. 2015-1952 de 18 de agosto de 2015, de conformidad a la normativa vigente de ese entonces, remitió el criterio legal referente al pedido de la señora María del Socorro Bejarano, sobre compensar con el pago en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde.

III. INFORMES TÉCNICOS:

Mediante Oficio No. AZLD-DJ-2017-00001612 de 04 de mayo de 2017, el Administrador de la Zona La Delicia, señor Humberto Almeida De Sucre, en relación al pedido formulado por la señora María Bejarano, sobre compensar el área verde con el pago en dinero de conformidad al porcentaje de cesión que le corresponde, manifiesta que *"(...) según lo dispone la Ordenanza 172 y sus reformas previstas en la Ordenanza No. 160, al respecto adjunto al presente se servirá encontrar el informe de la Dirección de Gestión de Territorio y Legal de la Dirección Jurídica emitidos por esta Administración Zonal."*

El Arq. Galo Cruz, de Gestión del Territorio de la Administración Zonal La Delicia, mediante Memorando No. UGT-2017-062 de 20 de abril de 2017, informa que *"(...) una vez que la Ordenanza 160, Art. (79) señala los casos en que se puede compensar la contribución de áreas verdes públicas para subdivisiones, el administrado podrá requerir de la Entidad Colaboradora, el certificado de aprobación técnica del fraccionamiento,*

[Signature]

tomando en cuenta que el área de contribución del 15% es menor al lote mínimo del sector.”

El Dr. Fausto Mantilla, de la Dirección Jurídica de la Administración Zonal La Delicia, mediante Memorando No. DJ-2017-304 de 25 de abril de 2017, manifiesta:

“De conformidad con lo establecido en la Ordenanza No. 172, y sus reformas previstas en la “Ordenanza Metropolitana 160, en su Art. 79, Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisión puede ser compensada.-

1.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos.

b.- Si el porcentaje de contribución es menor al lote mínimo establecido en la Zonificación Vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la Ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo”.

IV. BASE LEGAL:

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 87 literal d) establece que al Concejo Metropolitano le corresponde expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de sus competencias para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

El inciso primero del artículo 323, ibídem dispone: *“El órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, [...]”*

El Art. 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Sustituido por la Disposición Reformatoria Primera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo del 05 de julio de 2016), dice:

“En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o Metropolitano como bienes de dominio y uso público

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinado exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúa de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización.

La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por

ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido entre los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento...”, lo subrayado es mío.

La Ordenanza Metropolitana No. 160, Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, en el Art. 1, dice:

“Artículo 1.- Sustitúyase el artículo 77 de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, por el siguiente:

“Artículo... (77).- Áreas verdes, comunitarias y vías que son bienes de dominio y uso público.-

(...) 2. En el caso de partición judicial de inmuebles, deberá contribuir con el 15% de áreas verdes públicas que corresponda, de conformidad con lo que establece la ley.

La Ordenanza No. 160, Reformatoria de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 0172 y 0432, en el Art. 2, dice:

“Artículo 2.- Sustitúyase el artículo 79, de las Ordenanzas Metropolitanas Nos. 172 y 0432, por el siguiente:

“Artículo... (79).- Supuestos en el que la contribución de áreas verdes públicas, para subdivisiones puede ser compensada.-

1.- En subdivisiones de lotes en suelo rural y urbano con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, en cuanto a la contribución de áreas verdes se observará los siguientes casos:

(...) b) Si el porcentaje de contribución es igual o menor al lote mínimo establecido en la zonificación vigente, se compensará con el pago en valor monetario equivalente al 15% como mínimo según el avalúo catastral actualizado, en función de la ordenanza vigente que aprueba el valor del suelo.”

(...) 3.- En particiones judiciales de inmuebles con áreas inferiores a 3000.00 m2, si la contribución del 15% de área verde en forma de cesión gratuita y obligatoria es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente, el administrado compensará el equivalente al 15% en valor monetario según el avalúo catastral actualizado.



(...) 6.- El valor del suelo se calculará en función de la ordenanza metropolitana vigente que aprueba la valoración catastral del inmueble que rige para cada bienio en el Distrito Metropolitano de Quito... ", las negrillas me pertenecen.

V. ANALISIS Y CRITERIO LEGAL:

Por lo expuesto, tomando en consideración la normativa vigente y los informes de la Administración Zonal La Delicia, en los que se establece que el lote es menor a 3.000 m² (2500 m²); y que el 15% de contribución de área verde (375 m²) es menor al lote mínimo asignado en la zonificación vigente (600 m²), Procuraduría Metropolitana reconsidera el criterio remitido mediante Oficio Expediente No. 2015-1952 de 18 de agosto de 2015, emitiendo criterio legal favorable para la compensación en valor monetario por el equivalente del 15% de área verde, del inmueble de propiedad de la señora María del Socorro Bejarano Castillo y Otros, en litigio dentro del juicio de partición No. 17320-2005-1022, seguido en la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito.

Cabe señalar que, la compensación del 15% en valor monetario, conforme la norma transcritas anteriormente, será según el avalúo catastral actualizado.

En el presente caso, el lote de propiedad de la señora María del Socorro Bejarano Castillo y Otros, se encuentra en proceso de partición judicial (Juicio de Partición No. 17320-2005-1022, seguido en la Unidad Judicial Especializada Tercera de la Familia, Mujer, Niñez y Adolescencia del Cantón Quito), por lo que el mismo está sujeto a lo dispuesto en el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Atentamente,


Dr. Edison Yépez Vinuesa
SUBPROCURADOR METROPOLITANO (E)

Adjunto expediente completo. (MSF)

	Nombre y Apellido	Fecha	Rúbrica
Elaborado por:	Patricio Guerrero	30-05-2017	

SECRETARÍA GENERAL CONCEJO METROPOLITANO	RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS
	HORA: 11:01
	08 JUN 2017
QUITO	411 R
ALCALDÍA	NÚMERO DE HOJA: -1456-